



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Marizil s.r.o.

Budovateľská 1
821 08 Bratislava

Váš list
zo dňa 26.07.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 55815/2023-
516669**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**

V Bratislave
12.10.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX XX v zastúpení spoločnosťou Marizil s.r.o
investičný zámer:	„Objekt na individuálnu rekreáciu s garážou“ na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka
žiadosť zo dňa:	26.07.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	stavebné povolenie na zmenu stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	ATELIÉR KUSÁ, s.r.o., Prievozská 37, 821 09 Bratislava Ing. arch. Jarmila Konečná, autorizovaný architekt 1011 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2021 a 06/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením pozostávajúcu z rozšírenia plochy 2.NP objektu rekreačnej chaty. Stavba „Objektu na individuálnu rekreáciu s garážou“ bola povolená rozhodnutím o umiestnení a povolení stavby č. SU-473/1298/2023/C-1/MV zo dňa 11.01.2023, vydaného mestskou časťou Bratislava-Dúbravka. K vydaniu stavebného povolenia na stavbu nebolo vydané záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy. Predmetom stavebného povolenia bola novostavba záhradnej chaty s jedným podzemným podlažím, jedným plnohodnotným nadzemným podlažím a ustúpeným podlažím spolu s novostavbou samostanej podzemnej garáže. Zastavaná plocha objektu bola 81,9 m².

Predmetom zmeny stavby pred dokončením je rozšírenie podlažnej plochy 2. nadzemného podlažia na celý pôdorys objektu, v dôsledku čoho bude mať objekt dve plnohodnotné nadzemné podlažia. Ostatné parametre stavby sa nemenia.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	410,00 m²
- zastavaná plocha:	81,90 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	163,80 m²
- započítateľná zeleň:	208,60 m²
- spevnená plocha:	98,20 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	2

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Dopravný prístup je z ulice Tavarikova osada. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v počte 2 stojiská umiestnené v garáži.

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie prestavby rekreačného objektu vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“). Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky 1963 a 1964, k.ú. Dúbravka stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENÉ A PÔDY, záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie**

Funkčné využitie územia:

záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej

úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, patria stavby pre individuálnu rekreáciu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska funkčného využitia posudzovaného objektu, je v súlade s ÚPN;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

- vo funkčnej ploche 1203:

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie dodatočne povol. objekty	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	410,00 m²		
- podlažná plocha (NP):	163,80 m²	IPP = 0,40	IPP_{priem} = 0,262

- Princíp stabilizovaného územia považujeme za rešpektovaný. V záujmovom území sa v súčasnosti nachádzajú objekty s hodnotou ukazovateľa intenzity podlažných plôch v rozpätí od 0,07 do 0,464. Predmetom posudzovania bol iba index podlažnej plochy z dôvodu, že výmera a zastavaná plocha a plocha zelene sa nezmenila oproti vydanému stavebnému povoleniu.

Predložená projektová dokumentácia na zmenu stavby pred dokončením „Objektu na individuálnu rekreáciu s garážou“ **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s prestavbou:	Objekt na individuálnu rekreáciu s garážou
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Tavarikova osada

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- k užívaniu dokončenej stavby bude zabezpečené adekvátne dopravné pripojenie objektu zodpovedajúce § 7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z, Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- dopravné pripojenie požadujeme riešiť vjazdom s max. šírkou 6,0 metra z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť;
- navrhnuté parkovacie miesta žiadame navrhnúť v zmysle platnej STN 73 6056;

z hľadiska riešenia technického vybavenia: bez pripomienok

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu dokončenej stavby nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu dokončenej stavby nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu,

podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha: potvrdené výkresy: celková situácia, rez A-A

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
potvrdené výkresy: celková situácia, rez A-A
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor